



WETH. VAN GAMERENSTRAAT 24

Rhenoy

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Ons team staat altijd voor je klaar!

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Welkom bij de Wethouder van Gamerastraat 24

Rust en ruimte in twee-onder-een-kapwoning aan de rand van Rhenoy!

Helemaal aan de rand van Rhenoy, omgeven door groen, ligt een ruime twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlak van 148m².

De woning ligt op een perceel van 475m² en biedt een fijne tuinkamer vanuit waar je eindeloos uitkijkt op het groen! Bijzonder is dat het perceel dat achter de woning ligt met burens aan weerszijden gehuurd wordt om dit vrije uitzicht te behouden. Vanwege de ligging woon je hier bovendien heerlijk rustig.

De woning biedt een slaap- en badkamer op de begane grond en nog eens drie slaapkamers en een badkamer op de verdieping. Een ideale woning voor wie op zoek is naar rust, ruimte en comfort in één.



De buitenkant



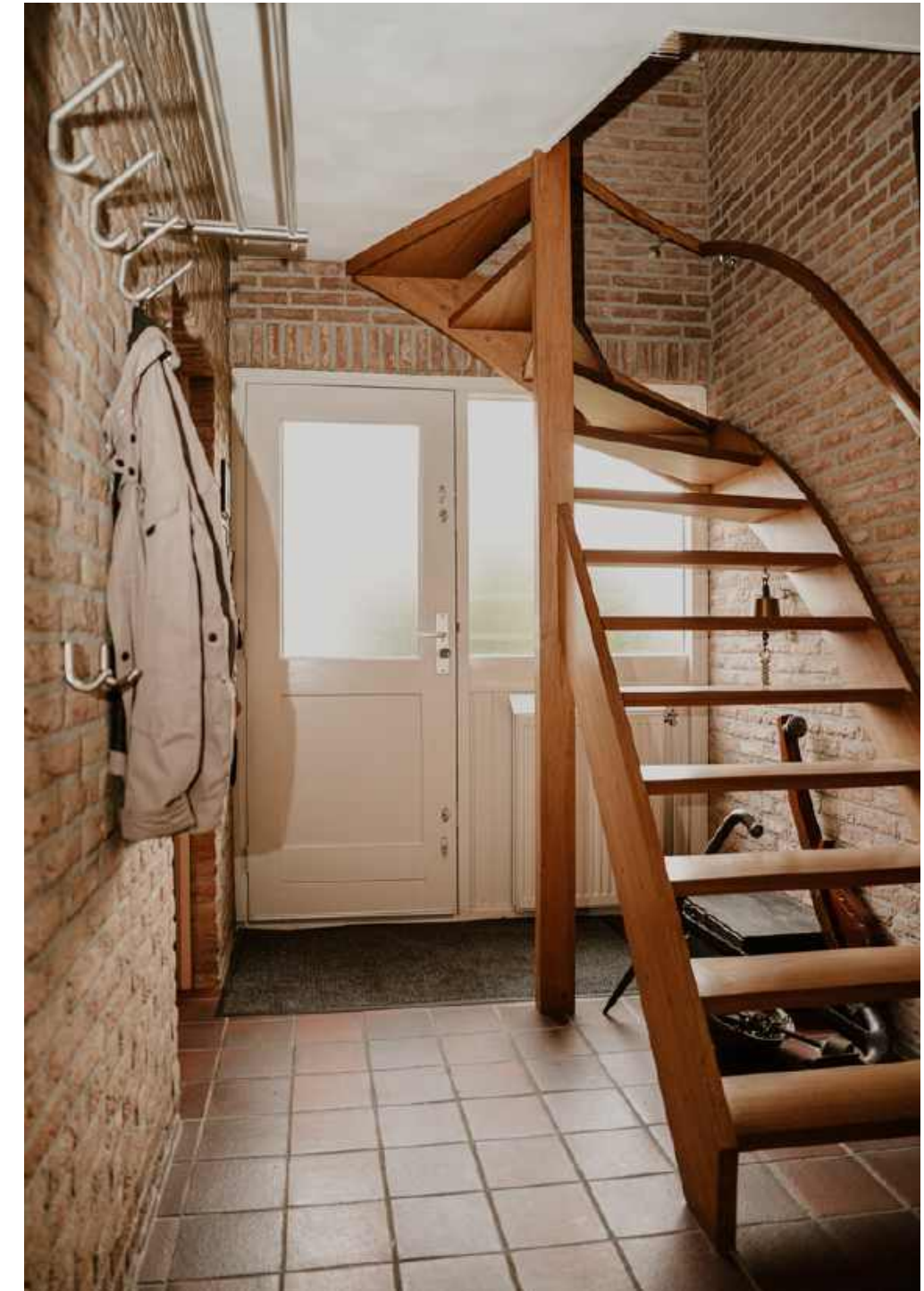
Voorzijde



Achterzijde

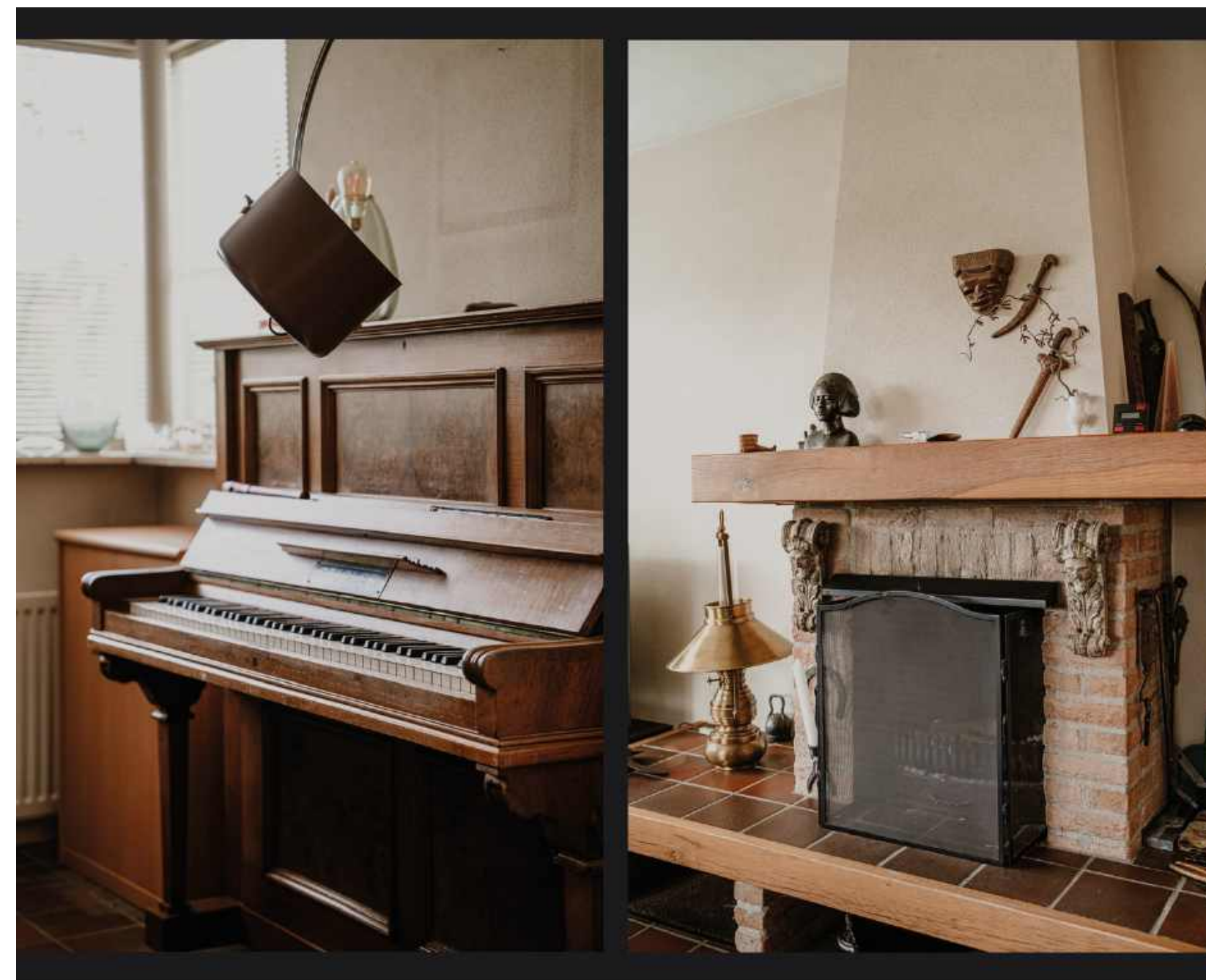
Indeling

Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast, een toilet en de ruime woonkamer.



De woonkamer gaat naadloos over in de eetkamer en dankzij de aangebouwde tuinkamer komt er een zee van licht binnen. De woonkamer biedt een sfeervolle haard, op de vloer liggen tegels.







Keuken

De open keuken, in een praktische L-opstelling, is uitgerust met een dubbele RVS spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat met afzuiging, combi-oven, koelkast en vaatwasser.



Serre

Vanuit de serre openen schuifdeuren naar de achtertuin, waar je ongestoord van het uitgestrekte groen kan genieten!
Richting de slaapkamer bevindt zich een luik met vlizotrap naar een bergzolder.





Slaapkamer begane grond

Op de begane grond bevindt zich, in de voormalige garage, tevens een slaapkamer (18m²) met directe toegang tot de tuin. Deze slaapkamer heeft een open verbinding met de badkamer, die is voorzien van een wastafel, wc en een open douche. Dit is natuurlijk ideaal voor mensen die gelijkvloers willen wonen of een gastenverblijf willen realiseren. Ook de aansluiting van de wasmachine en droger bevinden zich in deze ruimte.



Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, elk ruim en licht door de aanwezigheid van meerdere ramen. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en praktische dakkapellen die extra ruimte en licht bieden.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning en is 15 m² groot



Slaapkamers 2 en 3

De ander 2 slaapkamers zijn respectievelijk 11m² en 14m² groot. De laatste slaapkamer biedt toegang tot een bergruimte.



Badkamer

Een badkamer met ligbad met hand- en regendouche, handdoekradiator, wastafel en toilet maakt deze verdieping af. Vanaf de overloop geeft een luik toegang tot de vloering.



Buiten

Wat natuurlijk een absolute plus is aan deze woning, is de heerlijke tuin rondom het huis. De woning biedt een ruime oprit met parkeergelegenheid voor vier auto's, er is een ruime garage (17m²) en een houten schuurtje. Het terras, direct aansluitend aan de tuinkamer, leidt naar een gazon

Het achtergelegen perceel (Beesd F 2089) is eigendom van de gemeente en wordt gehuurd.

Huisnummers 22, 24 en 26 betalen gezamenlijk een vergoeding om deze grond te huren. Af en toe lopen er schapen.

Door dit gebruiksrecht geniet je in huis en achtertuin van het omringende groen en volop privacy!







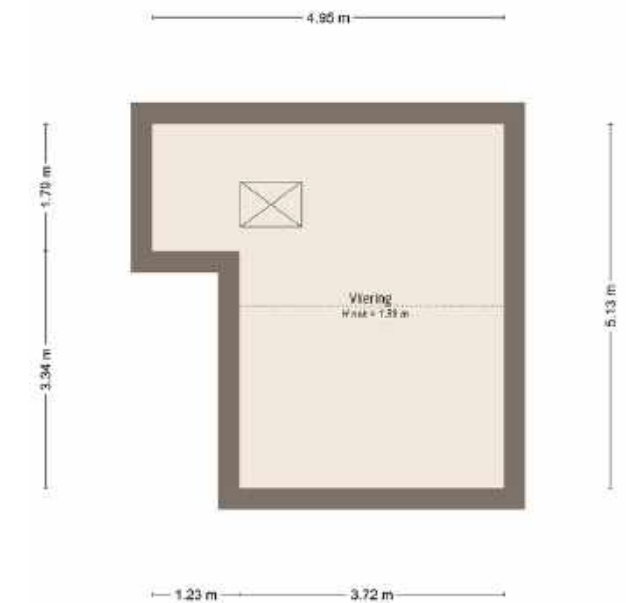
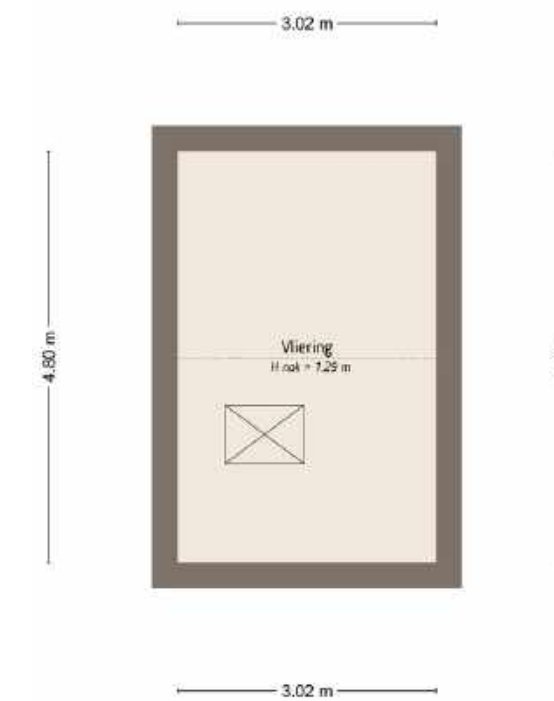




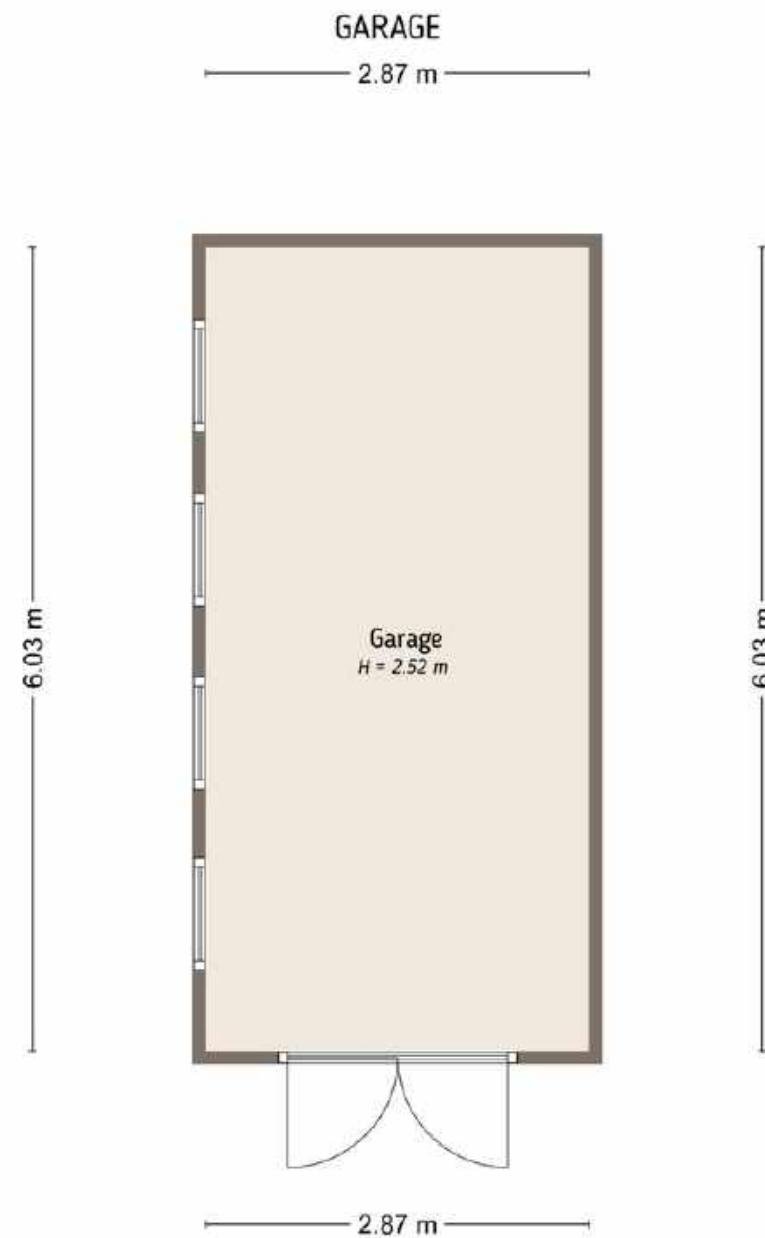
Plattegronden



De plattegronden zijn door Mellijo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.
© Mellijoint



Plattegronden



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Bijzonderheden

Bouwjaar	1975
Vloeren	De vloeren van de begane grond en 1e verdieping zijn van beton, de 2e verdiepingvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien pannen, de tuinkamer is in 2008 voorzien van een doorzichtige dakbedekking (Isonal P9000) en de dakkapel op de 1e verdieping van bitumineuze dakbedekking, die in ca. 2014 vernieuwd is. Het dak van de garage bevat asbesthoudend materiaal naar alle waarschijnlijkheid.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	De begane grond en 1e verdieping hebben houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing. In de slaapkamer op de begane grond bevatten de deur aan de voorzijde en de ramen aan de achterzijde enkel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “CR Remeha Tzerra” , die dateert uit 2016. Alle ruimtes worden verwarmd met radiatoren. De tuinkamer is hoogstwaarschijnlijk voorzien van vloerverwarming in 2008. In de woonkamer is een open haard aanwezig.
Isolatie	In de woning is dubbele beglazing aanwezig. Mocht er isolatie in de spouw aanwezig zijn, dateert deze uit het bouwjaar.

Bijzonderheden

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2022 uitgevoerd.
- Er is een energielabel C aanwezig.
- Leeftijd keuken, toilet en badkamer vermoedelijk uit het bouwjaar.
- Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- De vrijstaande houten garage en tuin huis zijn in slechte staat.
- Rond 2008 is in de voormalige garage een slaap- en een badkamer gerealiseerd. Deze ruimte is niet na-geïsoleerd.

Bijzonderheden

- Het perceel dat achter de percelen van nummers 22, 24 en 26 ligt, wordt gehuurd door de eigenaren van deze woning, plus de burens van nummers 22 en 26 voor een totaalbedrag van ca. € 500,- per jaar. De huurovereenkomst staat op naam van eigenaresse van nummer 22. Onderhoud wordt onderling overlegd en uitgevoerd. Af en toe staan er schaapjes op het perceel.
- In de badkamer op de begane grond is een lekkage actief, die te zien is aan de rechterzijde van de muur, wanneer je door de achterdeur naar buiten loopt. Deze douche wordt nu niet meer gebruikt.
- Op de slaapkamer aan de voorzijde op de 1e verdieping is onder het raam een lekkage zichtbaar.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Beesd

Sectie : F

Nummer(s) : 1739 / 2057

Grootte : 475m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin : Noorden

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen. Ook zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: 2 onder 1 kapwoning

Bouwjaar: 1975

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

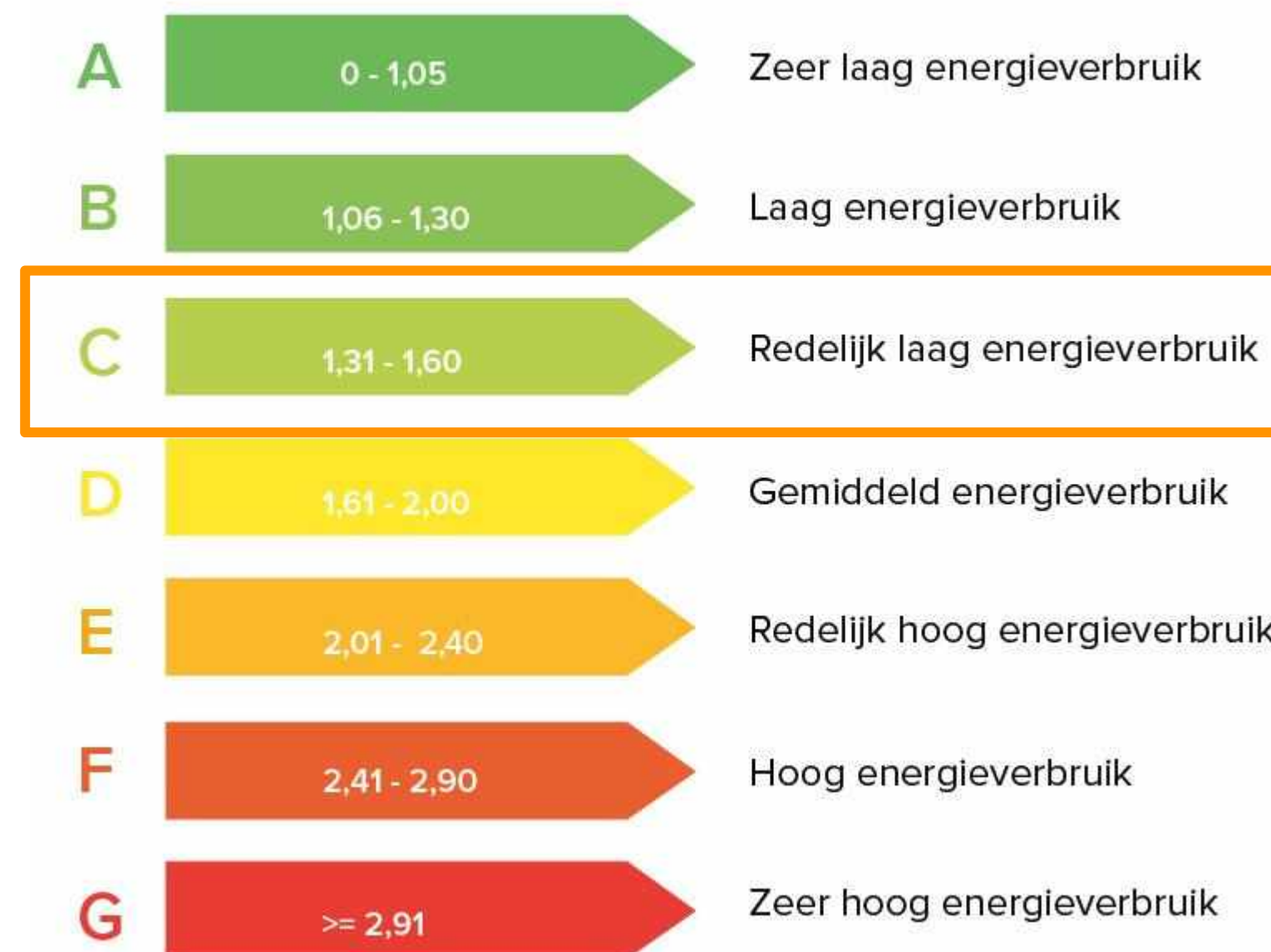
Gebruiksoppervlak wonen: 147 m²

Externe bergruimte: 24 m²

Perceeloppervlakte: 475 m²

Inhoud: 537 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Rhenoy

Rhenoy is een dorp in het hart van de Betuwe, ligt direct aan de rivier de Linge en telt circa 675 inwoners. De gemeente West Betuwe (www.westbetuwe.nl) is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Rhenoy ligt centraal tussen de snelwegen A15 en A2, waarbij de A2 binnen enkele minuten te bereiken is. Ideaal, want zo bent u binnen 30 minuten autorijden in Utrecht of Den Bosch.

Rhenoy is een sociaal dorp met een sterk verenigingsleven, kent vele jaarlijkse terugkerende activiteiten en heeft een eigen dorpsraad. Aan de rand van Rhenoy staat het dorpshuis 'De Betuwe Poort'. Deze naam is gekozen omdat het aan de 'ingang' van de Betuwe staat.

De dichtstbijzijnde grotere plaatsen zijn Leerdam, Beesd en Geldermalsen.

**Een woning van
Mutters Makelaars
met passie en liefde gepresenteerd**

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl